

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12 DE LAS NN UU MM DE
CUBO DE LA SOLANA**

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CUBO DE LA SOLANA

CONTENIDO DOCUMENTAL

PARTE I. MEMORIA VINCULANTE

PARTE II. ANEXOS

PARTE I. MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO | 5 |
| 2. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD | 5 |
| 3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN | 8 |
| 4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN E INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL | 11 |
| 5. ENCUADRE LEGAL. | 12 |
| 6. ESTUDIO ECONÓMICO | 12 |
| 7. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL CICLO DEL AGUA O EN LA ZONA DE AFECCIÓN DE LA CUENCA DEL DUERO. | 12 |
| 8. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA | 13 |
| 9. CONCLUSIÓN | 13 |

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

Las Normas Urbanísticas Municipales de Cubo de la Solana fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria el 2 de diciembre de 2004 y publicadas en el BOCyL el 22 de febrero de 2005. En el periodo de tiempo transcurrido hasta hoy, casi catorce años, se ha observado que el modelo planteado para el municipio, con una importante bolsa de suelo urbanizable destinado a segunda residencia y ocio, no ha funcionado, y en cambio, las necesidades básicas de un área eminentemente rural, con una economía basada principalmente en la agricultura y la ganadería, apenas han podido ser cubiertas, al existir limitaciones importantes.

Es, por tanto, objeto de esta Modificación Puntual, el plantear un modelo de desarrollo urbanístico más acorde con las necesidades del municipio, adaptando las ordenanzas de aplicación para los suelos urbano y rústico y hacer una nueva reclasificación de suelos, al no haber expectativas inminentes de desarrollo.

2. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Hasta la fecha, se han tramitado 11 modificaciones puntuales previas, por lo que esta se denominará Modificación Puntual nº12.

Para el suelo urbano, se proponen dos ordenanzas, **Ordenanza I. Casco Urbano**, aplicable a los cascos urbanos de Almarail, Cubo de la Solana, Ituero, Lubia y Rabanera del Campo, y **Ordenanza II. Residencial Extensiva**, aplicable en las nuevas áreas de suelo urbano consolidado destinadas a edificación unifamiliar en Cubo de la Solana y Lubia y las nuevas Unidades de Normalización introducidas en suelo urbano

consolidado, UN-1, en Almarail y UN-2 en Cubo de la Solana y para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado de Lubia, UA-1 (antes S.U.N.C.-2) y UA-2, (antes S.U.N.C.-3).

También será de aplicación, en el nuevo sector de suelo urbanizable SUR-D-1 de Cubo de la Solana y en el sector de suelo urbanizable SUR-D-2 de Ituero, antes suelo urbano no consolidado S.U.N.C.-1

Se fijan los estándares urbanísticos mínimos, la edificabilidad por fondo y altura, más acorde con el medio rural, y se permite dar mayor libertad a las condiciones estéticas al no existir una tipología característica definida en la zona y ser áreas destinadas prácticamente a segunda residencia de nueva planta.

Respecto a la **Ordenanza I. Casco Urbano**, la modificación más importante es el permitir la construcción de almacenes vinculados a usos agrícolas, siempre y cuando exista una vivienda asociada, recogiendo así una demanda muy solicitada, teniendo en cuenta el eminente carácter rural del municipio.

Estas Ordenanzas se describen en el Anexo I.

Respecto al **suelo urbanizable** y teniendo en cuenta la escasa demanda habida para desarrollo de actuaciones de urbanización, se opta por devolver el carácter rústico con protección natural al sector SUD-C, en Lubia, por considerar suficiente la bolsa de suelo existente en la localidad, formada por los sectores de suelo urbano no consolidado UA-1 y UA-2 y por los sectores de Suelo Urbanizable delimitado SUD-A, ya desarrollado y urbanizado, hoy suelo urbano consolidado y SUD-B, desarrollado, pero no urbanizado como se ha citado anteriormente.

Así, el Sector **SUD-C** volverá a pertenecer a **Suelo Rústico de Protección Natural**, al ser la totalidad de la superficie ocupada por pinar de utilidad pública.

Por el mismo motivo, y con objeto de reducir las cargas fiscales a los propietarios del suelo, se reclasifica el sector de suelo urbano consolidado de **Ituero** S.U.N.C.-1 en suelo urbanizable, modificándose su trazado, ajustándolo a parcelas catastrales y denominándose **SUR-D-2**, alcanzando una superficie de 8.791,52 m².

Lo mismo se hace con el nuevo sector **SUR-D-1 de Cubo de la Solana**, de 6.984,89 m², hasta entonces perteneciente a suelo urbano, y de muy difícil desarrollo aplicando la Ordenanza 1. Casco Urbano, como figura en las presentes NN UU MM.

En lo referente al **suelo rústico común**, se sube la ocupación hasta el 20% al considerar insuficiente la del 10% en vigor, y para su justificación se observan las normativas urbanísticas de los municipios limítrofes, con características muy similares.

*Este índice de ocupación del 20%, se aplica en las **Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de Soria (NN SS PP)**, en el Art. 5.2.1. Establos y Granjas, del Capítulo V. Normas de Protección en Suelo No Urbanizable establece una **ocupación máxima del 20%** y una superficie mínima de 5.000 m².*

*Igualmente, las **Normas Subsidiarias Municipales de Los Rábanos**, término limítrofe con Cubo de la Solana, en su Art. 7.2.17. Establos y Granjas del Capítulo 2. Nivel de Regulación Básica del Título 7 Suelo No Urbanizable, establece los mismos*

estándares que las NN SS PP, es decir, una ocupación máxima del 20% y una superficie mínima de 5.000 m².

Si analizamos **Almazán**, municipio también colindante con Cubo de la Solana, observamos que en el Art.441 Condiciones de Volumen y Edificación de las Edificaciones Agropecuarias del Título VIII. Normas de Protección del Suelo Rústico, Capítulo II. Condiciones Generales de la edificación en Suelo Rústico del **Plan General de Ordenación Urbana, se fija una ocupación máxima del 20% para establos y granjas.**

Otros municipios próximos, con normativa urbanística propia, también fijan el **20%, sobre los primeros 10.000 m² y el 5% sobre el resto, como ocurre en las NN UU MM de Alconaba.**

Teniendo en cuenta, que el suelo rústico del término municipal de Cubo de la Solana no tiene características singulares, ambientales y paisajísticas distintas a los municipios citados y atendiendo a lo expresado en las NN SS PP, instrumento de aplicación en municipios sin normativa urbanística propia y de ámbito provincial, se propone la equiparación de las NN UU MM de Cubo de la Solana a la mayoría de las normativas urbanísticas, elevando al 20% la ocupación de las edificaciones en Suelo Rústico Común.

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Modificación nº 1. El Título VI. Ordenanzas del Suelo Urbano será sustituido por las Ordenanzas I. Casco Urbano y II. Residencial Extensiva, redactadas en el Anexo I.

Modificación nº 2. Quedan suprimidos los siguientes artículos, que no tienen propiamente carácter urbanístico y cuyo cumplimiento estará reglado por la normativa sectorial en vigor y deberá ser justificado en el correspondiente Proyecto.

- Art. 5.3.5. Portales: Se suprime
- Art. 5.3.6. Escaleras de uso colectivo: Se suprime
- Art. 5.4.5. Chimeneas de ventilación: Se suprime
- Art. 5.4.6. Condiciones de los locales: Se suprime
- Art. 5.4.12. Protecciones: Se suprime
- Art. 6.2.4. Dimensiones: Se suprime
- Art. 6.3.2. Epígrafes 5 al 12.: Se suprimen

Modificación nº 3. El Art. 5.9. Condiciones generales de cierre de fincas quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 5.9. Condiciones generales de cierre de fincas

- 1) *Linderos con la vía pública: los cierres deberán realizarse hasta una altura total de 2,00 m permitiéndose la malla de simple torsión, en toda su altura o dispuesta sobre un zócalo de obra realizado con materiales tradicionales.*

Modificación nº 4. El Art. 40.3. Condiciones de Uso y Volumen del Título VIII. Ordenanzas de Suelo Rústico quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 40.3. Condiciones de Uso y Volumen

Las condiciones de volumen para Suelo Rústico Común son las siguientes:

- *Ocupación máxima del suelo: 20% en general y 25%, en casos excepcionales, entendiéndose por excepcional, ampliaciones de explotaciones ya existentes.*
- *Retranqueo mínimo de 10 m*
- *Altura máxima de la edificación: 8 m a cornisa y dos plantas y excepcionalmente lo requerido por el tipo de instalación (silos, plantas transformadoras, etc.)*
- *Parcela mínima de 0,5 Ha a excepción de aquella en que se prevea la construcción de vivienda asociada a la actividad, que será de 2 Has, con objeto de evitar la creación de núcleos de población.*
- *Alineaciones según la Ley de Carreteras y los RD. 849/1986 y RD. 606/2003 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas RD. 1/2001 y el Libro Blanco de Agua en España (cuyo texto se especifica en el Anexo III), en cauces de ríos.*
- *Tratamiento estético: Todas las edificaciones entonarán con su entorno más inmediato y el paisaje circundante.*

Modificación nº 5. Otorgamiento de Licencias.

Se hace referencia a lo establecido en los *Art.314 bis, ter y quáter* del Texto Refundido del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sobre obras de escasa entidad constructiva y trabajos previos a la construcción, con los que bastará una declaración responsable como solicitud.

Modificación nº 6. En el *Título VIII. Ordenanzas del Suelo Rústico*, se introduce una nueva categoría de suelo rústico denominada **SR-AT Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional**, aplicable únicamente a **Riotuerto**, destinada a su mantenimiento y conservación, dadas sus características especiales. Esta Ordenanza, queda descrita en el Anexo I.

Modificación nº 7. Queda suprimido el *Art. 32.3 Sector SUD-C*, sector de suelo urbanizable delimitado, al haber devuelto los terrenos integrantes a su clasificación inicial, Suelo Rústico de Protección Natural.

Modificación nº 8. Se introduce un nuevo sector de de Suelo Urbanizable delimitado en Cubo de la Solana, SUR-D-1, cuyas características y estándares urbanísticos se reflejan en la Ficha Urbanística correspondiente.

Modificación nº 9. Queda suprimido el *Art.18.1 Sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1*, en Ituero, al pasar a ser Suelo Urbanizable Delimitado, Sector SUR-D-2. Sus características y estándares urbanísticos se reflejan en la Ficha Urbanística correspondiente.

Modificación nº 10. El *Art. 18.2 Sector SU-NC-3*, ahora UA-2, queda alterado, al eliminar una de sus fincas integrantes, por reunir las características de suelo urbano consolidado, manteniéndose igual en todo lo demás.

Modificación n° 11. El Art. 18.3 Sector SU-NC-2, ahora UA-1, queda alterado, al modificar el trazado y adaptarlo a la cartografía catastral, manteniéndose igual todo lo demás.

Modificación n° 12. El polígono de uso agropecuario de Almarail, queda modificado en su trazado por la confluencia de la vía pecuaria en el extremo noroeste por la introducción de la Unidad de Normalización UN-1 de uso residencial en su parte Este, con una superficie de 2.183,34 m².

Modificación n° 13. En el borde Sur de Cubo de la Solana, se introduce una Unidad de Normalización, denominada UN-2, con un fondo regular de 21,35 m y una superficie de 2.407,05 m² con objeto de dar solución a esta zona de borde, ya urbanizada

Modificación n° 14. En el borde Oeste del casco urbano de Lubia, se realiza una Unidad de Normalización, UN-3 con idea de ordenar esta área que contiene al depósito municipal. Alcanza una superficie de 4.744,30 m².

Modificación n° 15. En todo el municipio, se ajustan las alineaciones, según figuran en los nuevos planos de ordenación, adaptándolas a la base catastral y rectificando el trazado de las calles.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN E INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

Las NN UU MM de Cubo de la Solana tienen vigencia indefinida. No obstante, la Administración Pública competente puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones Públicas o de los particulares, a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de

revisión y modificación previstos por la legislación aplicable.

Los cambios previstos en este documento no tienen efectos significativos sobre el medioambiente.

Esta modificación no requiere el trámite ambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL.

5. ENCUADRE LEGAL.

La redacción del presente documento se realiza de acuerdo a lo establecido en el Art. 58 de la *Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León* y en el Art. 169 del *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, Texto Modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009.

Así la modificación contiene únicamente las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, incluyendo los documentos necesarios para reflejar adecuadamente los cambios previstos.

6. ESTUDIO ECONÓMICO

La modificación puntual no tiene consecuencias económicas que pudieran tener impacto en la Hacienda Municipal u otras Haciendas Públicas ya que en ningún caso se produce ampliación de suelo urbano.

7. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL CICLO DEL AGUA O EN LA ZONA DE AFECCIÓN DE LA CUENCA DEL DUERO.

Dado que el suelo rústico está excluido del proceso urbanizador esta modificación no influye en el ciclo del Agua.

8. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Una vez aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, este documento deberá someterse a información pública según las determinaciones del Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y Decreto 6/2016 de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, simplificación en materia de urbanismo, y en relación con el resultado de la misma continuar su tramitación hasta la aprobación definitiva.

9. CONCLUSIÓN

La Modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones de las NN UU MM de Cubo de la Solana tras su tramitación y aprobación definitiva, de acuerdo con lo regulado en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

| | |
|---|-----------|
| ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO | 2 |
| ORDENANZA I. CASCO URBANO. | 2 |
| 1.1. CONDICIONES ESTÉTICAS | 2 |
| 1.1.1. TRATAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN | 2 |
| 1.2. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA | 2 |
| 1.2.1. PARCELA MÍNIMA | 3 |
| 1.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES | 3 |
| 1.2.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN | 3 |
| 1.2.4. OCUPACIÓN EN PLANTA | 4 |
| 1.2.5. EDIFICABILIDAD | 5 |
| 1.2.6. ALTURA MÁXIMA | 5 |
| 1.2.7. CUBIERTA | 5 |
| 1.2.8. VUELOS | 5 |
| 1.3. CONDICIONES DE USO | 6 |
| 1.3.1. USO CARACTERÍSTICO | 6 |
| 1.3.2. USOS COMPATIBLES | 6 |
| | |
| ORDENANZA II. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXTENSIVA | 8 |
| 2.1. CONDICIONES ESTÉTICAS | 8 |
| 2.2. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA | 8 |
| 2.2.1. PARCELA MÍNIMA | 8 |
| 2.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES | 9 |
| 2.2.3. OCUPACIÓN | 9 |
| 2.2.4. EDIFICABILIDAD | 9 |
| 2.2.5. ALTURAS | 9 |
| 2.2.6. CUBIERTA | 10 |
| 2.2.7. VUELOS | 10 |
| 2.3. CONDICIONES DE USO | 10 |
| 2.3.1. USO PRINCIPAL | 10 |
| 2.3.2. USOS COMPATIBLES | 10 |
| | |
| ORDENANZAS PARA EL SUELO RÚSTICO | 12 |
| Art. 39 bis. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (SR-AT) | 12 |

ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO

ORDENANZA I. CASCO URBANO.

De aplicación en los núcleos urbanos de Almarail, Cubo de la Solana, Ituero, Lubia y Rabanera del Campo.

1.1. CONDICIONES ESTÉTICAS

1.1.1. TRATAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Además de las condiciones generales estéticas que se regulan en el Art. 5.6 de estas Normas, que establece como criterio primordial la integración de la edificación en el entorno, se deberá cumplir:

- 1) Los acabados de fachada serán de tipo tradicional, es decir, enfoscados y pintados, de piedra arenisca en aparejo o chapada, y de ladrillo caravista o de tejar. Los colores permitidos para las paredes exteriores son blancos, ocres, sienas, y rojizos. Para la carpintería exterior, se autoriza la madera barnizada y pintada, el aluminio, en todos sus acabados, y de acero laminado en colores acordes con el entorno. No se permitirá ningún tipo de imitación a piedra, ladrillo, etc. en revestimientos de fachada.
- 2) Las cubiertas serán de teja curva tipo árabe cerámica o teja mixta, cerámica o de hormigón en colores tradicionales, excepto acabados lacados o esmaltados. También se permitirán cubiertas acabadas en cobre o zinc. No se permitirá en ningún caso cubiertas de fibrocemento y de pizarra. En las edificaciones destinadas a usos agrícolas (naves, almacenes, etc.) asociadas a una vivienda se permitirá la utilización de chapa laminada de acero, en colores que armonicen con el entorno.

1.2. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA

1.2.1. PARCELA MÍNIMA

- 1) A los efectos de parcelación y segregación la parcela mínima será de 100 m² y 6,00 m en el frente de calle.
- 2) A los efectos de edificación se considera como parcela mínima la que conste documentalmente su existencia con anterioridad a la aprobación inicial de estas normas y permita la edificación de una vivienda cumpliendo las demás condiciones aún cuando fuese menor de 100 m².

1.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES

Son las definidas en los planos de ordenación.

1.2.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se ajustará en su disposición en la parcela a los siguientes parámetros.

- 1) Separación frente de calle
Se ajustará a la alineación oficial en todos los casos, con las siguientes excepciones, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de H/3 y 2 m, siendo H la altura al alero de la construcción:
 - a) Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas o se trate de parcelas exentas
 - b) Cuando se trate de edificios de equipamiento
 - c) En actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%
 - d) En aquellos tramos de calle en que más del 50% de las edificaciones aparezcan retranqueadas.
- 2) Separaciones a linderos
La edificación se adosará a los linderos laterales, permitiéndose una separación a ambos, igual o superior a H/3 y 2 m mínimo, siendo H la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, en las siguientes excepciones:

- a) Cuando la parcela tenga un frente de vial superior a 14 m.
- b) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.

3) Posición respecto al lindero trasero

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a 3 m como mínimo, en caso de que se abran luces.

Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes situaciones:

- a) En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado de 25 m desde la alineación o se trate de un cuerpo exento de altura inferior a 3,20 m.
- b) Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 m, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- c) Cuando todas las edificaciones vecinas, ya lo estuvieran.

1.2.4. OCUPACIÓN EN PLANTA

- 1) La ocupación se fija en el 100%.
- 2) Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial por algunas de las excepciones contempladas en el punto 2 del artículo anterior, los fondos se considerarán a partir de la fachada principal.
- 3) En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la alineación u otro recurso que garantice tal continuidad.

- 4) Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

1.2.5. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

1.2.6. ALTURA MÁXIMA

- 1) Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (B+1) y 7,00 m a la parte inferior del alero. Se permite aprovechamiento bajo cubierta.
- 2) El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen permitido de los faldones de cubierta.

1.2.7. CUBIERTA

- 1) La pendiente máxima será de 19° (35%). Será inclinada, no admitiéndose soluciones de cubierta plana.
- 2) Los aleros, obligatorios, tendrán un vuelo mínimo de 25 cm y un máximo de 50 cm.

1.2.8. VUELOS

- 1) El máximo vuelo de balcones y miradores será de 0,60 m en calles de ancho igual o mayor a 8,00 m; de 0,30 en calles de ancho entre 5,00 y 8,00 metros y no se autorizarán en calles de ancho inferior a 5 metros.
- 2) En todos los casos, el volumen de vuelos se situará siempre por encima de los 3,00 m sobre la rasante.

- 3) La separación del volumen de vuelos a las medianeras vendrá marcada por lo fijado en el Código Técnico de la Edificación, más concretamente a lo establecido en el DB-SI. Seguridad en caso de Incendio.

1.3. CONDICIONES DE USO

1.3.1. USO CARACTERÍSTICO

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

1.3.2. USOS COMPATIBLES

- 1) Uso industrial.

Se podrá desarrollar en planta baja o sótano y en edificio exclusivo con una superficie máxima de 300 m².

- 2) Uso agrícola.

Como caso particular y dadas las condiciones socio-económicas de las poblaciones componentes del municipio, se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, fuera de las zonas destinadas a uso agropecuario, con la altura que precise el uso, siempre y cuando esté asociado a vivienda.

- 3) Uso ganadero.

Las explotaciones ganaderas existentes se permitirán siempre que cuenten con la consideración de explotaciones familiares o corrales domésticos con una superficie inferior a 150 m², y cumplan las exigencias, técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, con una superficie inferior a 150 m².

- 4) Comercial. En sus categorías de local comercial y agrupación comercial con superficies en ningún caso superior a 500 m2 en situación de planta baja y sótano.
- 5) Hotelero. En edificio exclusivo.
- 6) Oficinas. En todas sus categorías.
- 7) Dotaciones urbanísticas. Se permiten los equipamientos en todas las categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiéndose alterar en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Comisión Territorial de Urbanismo.

- 8) Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.

ORDENANZA II. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXTENSIVA

De aplicación en las áreas grafiadas en planos dentro del suelo urbano y en los siguientes sectores de **suelo urbano no consolidado**:

UA-1 y **UA-2** en Lubia.

2.1. CONDICIONES ESTÉTICAS

Teniendo en cuenta que esta ordenanza es de aplicación a nuevas áreas de desarrollo, con edificaciones aisladas o en conjunto, no se aplicarán los criterios estéticos fijados en el Art.5.6 de estas Normas, abriendo la posibilidad a nuevos materiales y permitiendo edificaciones permanentes prefabricadas. Se permitirán todo tipo de materiales, excepto imitaciones, en todos los colores y texturas.

2.2. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA

2.2.1. PARCELA MÍNIMA

- 1) La parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas.
- 2) A efectos de reparcelaciones y segregaciones las parcelas resultantes deberán cumplir las condiciones siguientes:

Superficie mínima: 400 m²

Frente mínimo a vial: 16 m

Diámetro de círculo inscrito mínimo: 16 m.

- 3) La vivienda se construirá sobre **parcela independiente y exclusiva** y con accesos independientes para cada vivienda. Una única vivienda por cada parcela mínima permitida.
- 4) En **actuaciones de conjunto** (viviendas pareadas o adosadas) la parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 200 m²
Frente mínimo a vial: 8 m
Diámetro de círculo inscrito mínimo: 8 m.

que se tendrán en cuenta a efectos de reparcelaciones y segregaciones.

2.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES

1) Posición respecto a la alineación oficial.

La edificación se retirará de la alineación oficial una distancia igual o superior a 3 m.

2) Posición respecto a linderos laterales y posterior.

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a 3 m.

Podrá adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2.2.3. OCUPACIÓN

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre rasante no podrá sobrepasar el 40% de la parcela.

2.2.4. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

2.2.5. ALTURAS

La altura máxima será de dos plantas y bajo cubierta y 9 m a cornisa.

2.2.6. CUBIERTA

- 1) La pendiente máxima será de 19° (35%), admitiéndose soluciones de cubierta plana.
- 2) El vuelo máximo de aleros y cornisas será libre, respetando los retranqueos mínimos.

2.2.7. VUELOS

Libres dentro de la parcela y respetando los retranqueos mínimos. No se autorizan vuelos sobre la alineación exterior. Sí se permitirán vuelos sobre el límite máximo señalado para la zona edificable de hasta 60 cm.

2.3. CONDICIONES DE USO

2.3.1. USO PRINCIPAL

- 1) El uso principal de la zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.
- 2) Será obligatorio 1 plaza de garaje por vivienda, pudiéndose destinar a tal efecto un área delimitada dentro de la parcela.

2.3.2. USOS COMPATIBLES

- 1) El uso de hospedaje y hotelero puede desarrollarse en edificio exclusivo.
- 2) Se permiten los equipamientos en todas las categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos.

- 3) Oficinas y Despachos profesionales en todas sus categorías.
- 4) El uso comercial en planta baja y sótano.
- 5) El uso industrial de taller doméstico

ORDENANZAS PARA EL SUELO RÚSTICO

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (SR-AT).

Se incluyen en esta categoría los terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, como son los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.

Esta categoría, únicamente es de aplicación en el asentamiento tradicional de **Riotuerto**, que reúne las características anteriormente señaladas.

- a) Usos excepcionales en suelo rústico. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- b) Régimen del suelo rústico de asentamiento tradicional (SR-AT). Será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 61 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- c) Condiciones particulares de los usos.
 1. Son usos comprendidos las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. Serán admisibles dichas obras independientemente de la superficie de la parcela en la que se vayan a acometer.
 2. Sobre las edificaciones que estén de acuerdo a los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales, tales como molinos, bodegas, palomares, etc. se admitirán cambios de uso a vivienda unifamiliar y de hospedaje categoría 2ª, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.
 3. Las obras de ampliación sólo serán admisibles si el edificio, una vez culminado, cumple las condiciones particulares asignadas por estas normas al uso principal de la instalación. Respecto a las ampliaciones de las

edificaciones tradicionales existentes, no superarán más de un 50% de la parte construida.

d) Se establece una ocupación máxima sobre parcela de Suelo Rústico para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija en la ocupación existente. Excepcionalmente podrán autorizarse ampliaciones que incrementen hasta un máximo del 50% la ocupación existente, cuando se justifique la necesidad de la ampliación y no se cause perjuicio al entorno inmediato y al paisaje circundante. No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo, playas de almacenamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

e) Condiciones estéticas.

1. La textura y color de los materiales a emplear en el exterior armonizarán con las construcciones circundantes y las tradiciones locales. Se recomienda el uso de piedra o el enfoscado en colores terrosos en paramentos verticales, y la cubierta de teja cerámica curva roja. Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado gris o bronce.

2. Integración paisajística. Las construcciones e instalaciones deberán adaptarse a las características del paisaje circundante, respetando adecuadamente la vegetación y los perfiles naturales del terreno. Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

f) Condiciones de los servicios.

1. Para la autorización de usos en suelo rústico el Proyecto Técnico deberá resolver, en su caso, el acceso y

la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, así como las repercusiones que pudieran producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.

2. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

3. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los apartados correspondientes de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

4. Cuando la procedencia de las aguas necesarias para el desarrollo de la actividad no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de suministro.